

住宅の長寿命化に向けて



住宅研究部長 松本 浩

(キーワード) 長寿命化 多世代利用住宅 多世代利用総プロ 長期優良住宅 200年住宅

1. はじめに

近年、住宅の長寿命化に向けた動きが活発となっている。200年住宅、長期優良住宅、超長期住宅、多世代利用住宅と様々な名称があるが、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点では同趣旨のものである。

ここでは、住宅長寿命化に向けた動きを概説した上で、国総研としての役割を果たすための研究としての多世代利用総プロの内容や成果の活用イメージ等について述べることにする。

2. 住宅長寿命化促進の動き

住宅長寿命化には、環境負荷低減、国民負担軽減、国民資産向上といったメリットがある。この住宅長寿命化促進の動きについて図1に、長期優良住宅普及促進法の概要について図2に示す。

同法に基づく認定を受けた長期優良住宅については、2008年度税制改正において登録免許税、不動産取得税及び固定資産税の特例措置を講ずることとされており、更に、2009年度税制改正におい

ても住宅ローン減税や投資減税が予定されている。

また、同法制定に先立ち、2008年度より超長期住宅先導的モデル事業が創設されている。同事業においては、独立行政法人建築研究所が評価委員会の評価をもとに評価結果を報告し、これを踏まえ、国土交通省が採択を決定し補助することとされており、2008年度分として、2回の募集で合計928件の応募があり88件が採択されている。

3. 国総研の役割と多世代利用総プロ

このような状況の中で、国総研においては、国の研究機関として担うべき技術基準や評価手法の開発、新たな制度インフラの提案等を目標に、形成、診断・改修、管理の各段階におけるソフト・ハード両面からの技術開発を行うこととし、2008年度より3箇年の予定で、総合技術開発プロジェクトとして「多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発(略称:多世代利用総プロ)」を開始した。

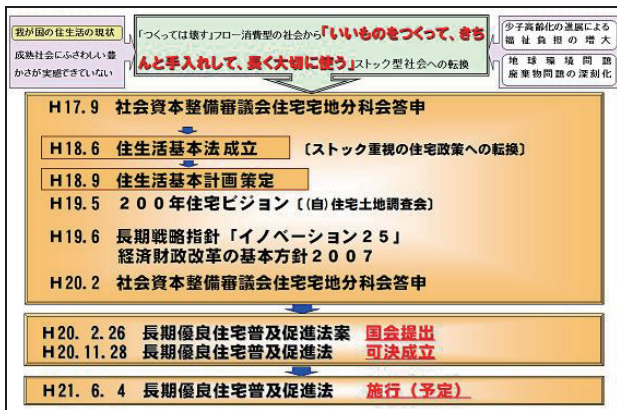


図1 住宅長寿命化促進の動き

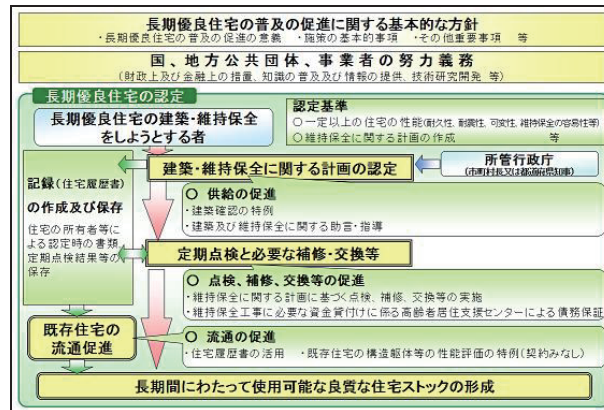


図2 長期優良住宅普及促進法の概要

4. 住宅寿命の現状と多世代利用総プロにおける研究の視点

(1) 住宅寿命の現状

住宅の寿命を考える際には、滅失住宅の平均築後年数による方法と、新築住宅の平均寿命（新築された住宅があと何年使われるかの推計値）による場合がある。

平均築後年数で見た場合、我が国の滅失住宅の平均築後年数は約30年であり、米国の55年、英国の77年と比べて低い値となっている。

一方、新築住宅の平均寿命について、比較的最近の住宅の平均寿命を建築時期別に推計してみると、戸建住宅の場合、1983年で平均寿命34年、1988年で同40年、1993年で同43年、1998年で同50年と、着実に延伸傾向にあることがわかる。

(2) 住宅寿命が短い要因

我が国の住宅の寿命が短い要因としては、次のようなものが考えられる。

- ① 住宅の初期性能の不十分さ
- ② 生活様式の変化や住宅ニーズの急激な向上
- ③ 高い土地評価と低い住宅（上物）評価
- ④ 中古住宅市場・住宅流通市場の未発達
- ⑤ 賃貸住宅市場の特異性
- ⑥ 長寿命な住宅の供給や保有へのインセンティブとなりにくい制度インフラ

(3) 多世代利用総プロにおける研究の視点

このような住宅の寿命を短くしている要因を解決し、住宅の長寿命化を図っていくために、多世代利用総プロにおいては、次のような視点から研究を行うこととしている。

- ① 長期耐用性に配慮した住宅の供給の促進
- ② 既存住宅の改修の促進
- ③ 住宅及び住宅地の適正な維持管理の促進
- ④ 住宅流通（住み替え）の促進
- ⑤ 長寿命な住宅の供給や保有に適した制度インフラの整備

5. 多世代総プロの研究課題と成果イメージ

多世代利用総プロにおいては、上記のような研究の視点の下で、新築住宅と既存住宅の双方を対象に、形成技術、診断・改修技術、管理技術、宅地等基盤整備技術を研究課題として取り上げている。具体的な研究課題とその成果イメージは図3の通りである。

また、研究の実施にあたっては、技術開発検討会（座長：深尾精一教授（首都大学東京））のもと、5つの部門を設け、それぞれが連携を保ちつつ、研究開発を進めている（図4参照）。

6. 参考情報等

多世代利用総プロの詳細な研究内容や検討状況等については、下記の国総研HPで公開している。

<http://www.nilim.go.jp/tasedai/portal.htm>

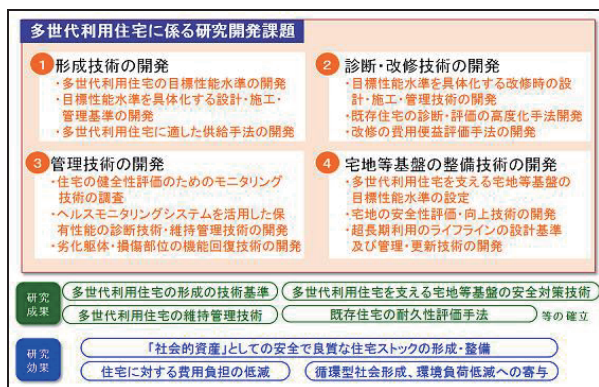


図3 多世代利用総プロの研究課題等

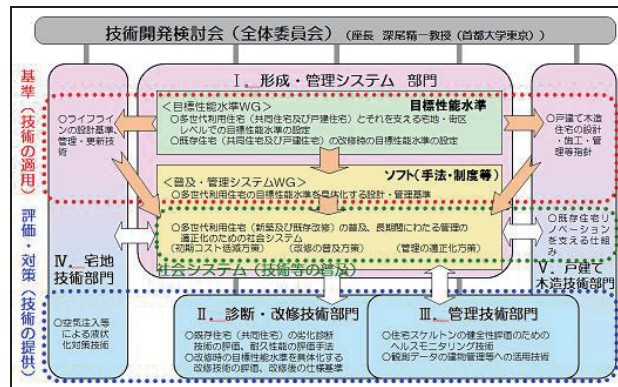


図4 多世代利用総プロの検討体制